

Amtsgericht Bonn

Abteilung Zwangsvollstreckung

AG-Nr. 023 K 080/23

Wertermittlungsgutachten

Gutachten a

für das mit einer teilunterkellerten, zweigeschossigen Resthofstelle (Vierseithof), bestehend aus einem zweigeschossigen Einfamilienhaus mit Anbau und Scheune, bebauten Grundstück, sowie einem mit einem Gewächshaus bebauten Grundstück und einem unbebauten Grundstück

Lindenstraße 90
53332 Bornheim



Wertermittlungsstichtag: 27. Mai 2025

Aktenzeichen des AG: 023 K 080/23

Zusammenstellung der Einzelwerte und Verhältniszahlen

Bodenwert	€	220.000
Sachwert der baulichen Anlagen	€	330.000
Vorläufiger Sachwert	€	550.000
Einbehalte wegen Instandhaltungsrückstau	- €	180.000
Sachwert zum Wertermittlungsstichtag	€	370.000
Ertragswert (aus marktüblichen Erträgen)	€	550.000
Einbehalte wegen Instandhaltungsrückstau	- €	180.000
Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag	€	370.000
Verkehrswert nach Mängelbeseitigung	€	550.000
Jahresrohertrag	€	22.420
Verkehrswert / Jahresrohertrag		16,50
Bodenwertanteil	%	59,46
Verkehrswert des bebauten Grundstücks (Flurstücks 23)	€	340.000
Verkehrswert des unbebauten Grundstücks mit Gewächshaus (Flurstücks 22)	€	20.000
Verkehrswert des unbbebauten Flurstücks 96	€	10.000
Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag	€	370.000

	Inhaltsverzeichnis
1	Allgemeines
1.1	Auftraggeber
1.2	Auftragsdatum
1.3	Zweck des Gutachtens / Grundlagen
1.4	Rechtliche Grundlagen
1.5	Auftragsrelevante Unterlagen vom Auftraggeber
1.6	Auskünfte vom Auftraggeber
1.7	Vom Verfasser beschaffte Unterlagen
1.8	Vom Verfasser eingeholte Auskünfte
1.9	Ortsbesichtigung und Teilnehmer
1.10	Mieter / Nutzer
1.11	Bemerkungen
2	Grundstück
2.1	Grundbuch / Grundstücksdaten
2.2	Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen
2.3	Beschreibung des Grundstücks
2.4	Beeinträchtigungen
2.5	Standort- / Grundstücksbeurteilung
3	Gebäude und Außenanlagen
3.1	Gebäudeart / Konzeption
3.2	Objektdaten
3.3	Baubeschreibung
3.4	Bau- und Unterhaltungszustand
3.5	Beurteilung des Objektes
4	Bodenwert
4.1	Grundstücksgröße
4.2	Richtwerte / Vergleichswerte
4.3	Berechnung des Bodenwertes
5	Sachwert
5.1	Sachwert der baulichen Anlagen
5.2	Sachwert
6	Ertragswert
6.1	Ertragswertparameter
6.2	Berechnung des Ertragswertes
6.3	Ertragswert
7	Zusammenfassende Beurteilung
8	Verkehrswert
8.1	Verkehrswert des Gesamtgrundstücks
8.2	Verkehrswert der einzelnen Flurstücke

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Bonn - Abteilung für Vollstreckungssachen
Wilhelmstraße 23 - 53111 Bonn

Aktenzeichen des AG: 023 K 080/23 (Gutachten a)

1.2 Auftragsdatum

25. Oktober 2024

1.3 Zweck des Gutachtens / Grundlagen

Lt. dem o. a. Auftragsschreiben soll zum Zwecke der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft der Verkehrswert der folgenden bebauten und unbebauten Grundstücken ermittelt werden.

Grundbuchblatt	Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	Gutachtenbez.
631	1	Kardorf-Hemmerich	11	22	848	Gutachten a
631	2	Kardorf-Hemmerich	11	23	387	Gutachten a
631	4	Kardorf-Hemmerich	11	96	790	Gutachten a
631	5	Kardorf-Hemmerich	9	253	1.525	Gutachten b
631	14	Kardorf-Hemmerich	15	95	5.800	Gutachten c
10228	1	Waldorf	5	35	7.020	Gutachten d

Nachfolgend wird in dem o. a. Verfahren der Verkehrswert für das mit einer teilunterkellerten, zweigeschossigen Resthofstelle (Vierseithof), bestehend aus einem Einfamilienhaus mit Anbau und Scheune, bebaute Grundstück, Gemarkung Kardorf-Hemmerich, Flur 11, Flurstück 23, Hof- und Gebäudefläche, Größe 387 m², Lindenstraße 90 sowie das mit einem Gewächshaus bebaute, rückwärtig angrenzende Grundstück, Gemarkung Kardorf-Hemmerich, Flur 11, Flurstück 22, Gebäude- und Freifläche, Größe 848 m², Lindenstraße und das wiederum rückwärtig angrenzende unbebaute Grundstück, Gemarkung Kardorf-Hemmerich, Flur 11, Flurstück 96, Landwirtschaftsfläche, Größe 790 m² zum Wertermittlungsstichtag 27. Mai 2025 (Tag der Ortsbesichtigung) ermittelt werden (Gutachten a).

Für die übrigen unbebauten Grundstücke werden, wie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblich, separate Gutachten angefertigt.

1.4 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung vom 3. November 2017 (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21) vom 14. Juli 2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) vom 20. September 2023

1.5 Auftragsrelevante Unterlagen vom Auftraggeber

- auszugsweise Kopie eines Grundbuchauszuges (Blatt 631) vom 28. Oktober 2024

Es wird unterstellt, dass die übergebenen Unterlagen dem aktuellen Stand zum Wertermittlungstichtag entsprechen und vollständig zur Verfügung gestellt wurden.

1.6 Auskünfte vom Auftraggeber

- zu durchgeführten Maßnahmen am Bewertungsobjekt

1.7 Vom Verfasser beschaffte Unterlagen

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Rhein-Sieg-Kreises, Flurkarte M 1 : 500 vom 27. November 2024
- unbeglaubigte Kopie eines Grundbuchauszuges (Blatt 631) vom 3. Dezember 2024
- Auszüge aus der Bauakte (u.a. Grundriss-, Ansichts- und Schnittzeichnungen, Flächen- und Raumberechnungen, Baugenehmigungs- und Abnahmebescheinigungen)

1.8 Vom Verfasser eingeholte Auskünfte

- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Rhein Sieg Kreises vom 28. November 2024
- Auskunft über Erschließungsbeiträge der Stadt Bornheim vom 3. Dezember 2024
- Auskunft über öffentliche Förderung der Stadt Bornheim vom 7. Januar 2025
- Auskunft über Kanalanschlussbeiträge der Stadtbetriebe Bornheim vom 26. August 2025
- telefonische Baulastenauskunft vom 28. August 2025
- Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte bei der Stadt Bornheim
- Auskünfte über den Standort und Mieten vergleichbarer Objekte in vergleichbaren Lagen
- Auskünfte über ortsübliche und objektbezogene Baukosten
- Informationen zum Bauplanungsrecht der Stadt Bornheim

1.9 Ortsbesichtigung und Teilnehmer

Die Ortsbesichtigung durch den Verfasser erfolgte am 27. Mai 2025 in Anwesenheit von einem Eigentümer in einem für die Bewertung ausreichenden Umfang.

1.10 Mieter / Nutzer

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

1.11 Bemerkungen

Die Untersuchung und Bewertung des Baugrundes hinsichtlich Tragfähigkeit und evtl. Kontaminationen sind nicht Bestandteil des Auftrags und wurden nicht vorgenommen; Altlastenfreiheit wird unterstellt.

Untersuchungen der baulichen Anlagen bezüglich Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz sowie Kanaldichtheit, Asbest oder sonstiger Schadstoffe, Bauschäden und Baumängel, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge gehören ebenfalls nicht zum Gutachterauftrag. Hier wird auf die allgemeinen Anforderungen zum Umgange bei einer Ortsbesichtigung verwiesen: "Der einem Bewertungssachverständigen erteilte Auftrag erstreckt sich regelmäßig nicht auf die Suche nach verborgenen Baumängeln [...]" (vgl. BGH-Urteil vom 10. Oktober 2013 - III 2 R 345 / 12). Insofern wird für die nicht einsehbaren Bauteile ein mängelfreier Zustand unterstellt.

Des Weiteren wird angenommen, dass die baulichen Anlagen entsprechend den Auflagen der Baugenehmigung erstellt und mängelfrei abgenommen wurden sowie eventuelle Umbauten, Erweiterungen o. ä. genehmigungskonform ausgeführt wurden.

Es wird angenommen, dass mögliche Steuern, Gebühren oder Beiträge vollständig erhoben und beglichen wurden.

Die im Rahmen der Sachwertermittlung ermittelten Herstellungskosten stellen kalkulatorische, objekt- und baujahrestypische Kostenansätze dar und sind daher ohne Anpassung nicht mit Neubauerstellungskosten gleichzusetzen.

Das vorliegende Gutachten inklusive aller Anlagen ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den oben angegebenen Zweck zu verwenden, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten zu berücksichtigen sind. Jede anderweitige Verwendung oder Vervielfältigung bedarf einer schriftlichen Anfrage bei dem Unterzeichner und dessen Bestätigung.

2 Grundstück

2.1 Grundbuch / Grundstücksdaten

Die nachstehend aufgeführten Daten wurden der unbeglaubigten Kopie des Grundbuchauszugs vom 3. Dezember 2024 entnommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass in dem vorliegenden Grundbuchauszug weitere, entweder hier nicht zu berücksichtigende bzw. zum Bewertungsauftrag gehörende Flurstücke aufgeführt werden, die unberücksichtigt bleiben bzw. in separaten Wertermittlungsgutachten Berücksichtigung finden. Nachfolgend werden das mit einer teilunterkellerten, zweigeschossigen Resthofstelle (Vierseithof), bestehend aus einem Einfamilienhaus mit Anbau und Scheune, bebaute Grundstück, Gemarkung Kardorf-Hemmerich, Flur 11, Flurstück 23, Hof- und Gebäudefläche, Größe 387 m², Lindenstraße 90 sowie das mit einem Gewächshaus bebaute, rückwärtig angrenzende Grundstück, Gemarkung Kardorf-Hemmerich, Flur 11, Flurstück 22, Gebäude- und Freifläche, Größe 848 m², Lindenstraße und das wiederum rückwärtig angrenzende unbebaute Grundstück, Gemarkung Kardorf-Hemmerich, Flur 11, Flurstück 96, Landwirtschaftsfläche, Größe 790 m² inkl. zugehöriger Rechte und Belastungen berücksichtigt (Gutachten a). Für die übrigen zum Bewertungsauftrag gehörenden Grundstücke, werden separate Gutachten angefertigt (vgl. Punkt 1.3).

Amtsgericht	Bonn
Grundbuch von	Kardorf-Hemmerich
Blatt	631

2.1.1 Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1	
Gemarkung	Kardorf-Hemmerich
Flur	11
Flurstück	22
Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
Lage	Lindenstraße, Bornheim
Größe	848 m ²

Lfd. Nr. 2	
Gemarkung	Kardorf-Hemmerich
Flur	11
Flurstück	23
Wirtschaftsart	Hof- und Gebäudefläche
Lage	Lindenstraße 90
Größe	387 m ²

Lfd. Nr. 4	
Gemarkung	Kardorf-Hemmerich
Flur	11
Flurstück	96
Wirtschaftsart	Landwirtschaftsfläche
Lage	Im Bodenheimer Hostert
Größe	790 m ²
Gesamtgröße	m² 2.025

Art des Eigentums Gesamthandseigentum

Anmerk. d. Verfassers: Die einzelnen Nutzungsarten der Flurstücke werden beim Bodenwertansatz angemessen berücksichtigt.

Dabei wird nachfolgend zunächst der Verkehrswert der in diesem Wertermittlungsgutachten berücksichtigten Flurstücke ermittelt und infolge Einzelwerte ausgewiesen.

2.1.2 Abteilung I / Eigentümer

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

2.1.3 Abteilung II / Lasten und Beschränkungen

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

2.1.4 Abteilung III / Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

2.2 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen

2.2.1 Baulasten

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

2.2.2 Sonstiges

Es ist darauf hinzuweisen, dass die rückwärtigen Flurstücke 22 und 96 vorwiegend durch einen zwischen der Schulstraße und der Straße Mühlenfeld verlaufenden Weg erschlossen werden. Dabei befindet sich ein von diesem Weg abzweigenden Stichweg teilweise auch auf dem Bewertungsgrundstück bzw. dem Flurstück 96. Da es sich gemäß Mitteilung der Stadt um eine öffentliche Erschließungsanlage handelt, ist auch weiterhin von einer uneingeschränkten Nutzung auszugehen.

Gemäß der vorliegenden Auskunft der Stadt Bornheim, Amt für Soziales und Wohnen wurden keine öffentlichen Fördermittel zur Schaffung von Wohnraum beantragt bzw. gewährt. Das Objekt unterliegt keinen Mietpreis- und Belegungsbindungen.

Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen sind nicht bekannt und wurden vom Auftraggeber nicht benannt.

2.3 Beschreibung des Grundstücks

2.3.1 Makrolage / Infrastruktur

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

2.3.2 Allgemeine Wirtschaftsdaten

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

2.3.3 Mikrolage

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

2.3.4 Grundstücksform / Topographie

Nachfolgend werden die drei Flurstücke getrennt voneinander beschrieben.

Mit dem Einfamilienhaus und der Scheune bebaute Grundstück (Flurstück 23)

Das unregelmäßig geschnittene Grundstück fällt von Westen nach Osten hin leicht ab. Dabei weist das Flurstück im Bereich der Bebauung einen nahezu rechteckigen Grundriss auf, der im rückwärtigen Bereich in eine schmale Wegeverbindung zu den Hinterliegergrundstücken (Flurstücke 22 und 96) übergeht.

Es grenzt mit seiner ca. 18,5 m langen zweimal im Nordosten um etwa 1,0 m versprengenden südöstlichen Seite an die Lindenstraße. Von hier aus besteht Zugang und Zufahrt zu dem Flurstück 23. Es herrscht auf der vollständigen Länge einseitige Grenzbebauung durch das Einfamilienhaus der Resthofstelle.

Mit seiner ca. 21,0 m langen südwestlichen Seite grenzt es an ein bebautes Nachbargrundstück (Lindenstraße 92 bzw. Flurstück 104); im Bereich zur Lindenstraße besteht beidseitige Grenzbebauung durch das Wohnhaus auf dem Nachbargrundstück und dem Bewertungsgrundstück sowie im rückwärtigen Bereich auch einseitige Grenzbebauung durch die Nebengebäude (Scheune) auf dem Bewertungsgrundstück.

Die ca. 9,5 m lange Rückseite grenzt ebenfalls an das bebaute Nachbarflurstück 104; wiederum besteht einseitige Grenzbebauung durch das Nebengebäude (Scheune) auf dem Bewertungsgrundstück.

Der schmal geschnittene, als Wegeverbindung zu den rückwärtigen Flurstücken 22 und 96 dienende Teil des Flurstücks 23, grenzt mit seiner ca. 26 m langen, einmal abknickenden südwestlichen Seite wiederum an das bebaute Nachbarflurstück 104.

Im Nordwesten grenzt die ca. 2,0 m lange Seite der Wegeverbindung an das ebenfalls zu bewertende Flurstück 22; hier besteht Zugang zu dem vorbenannten Flurstück 22.

Der ca. 33,0 m lange nordöstliche Teil der Wegeverbindung grenzt im Norden zunächst an das bebaute Nachbargrundstück Mühlenstraße 1 bzw. Flurstück 123 und infolge an das bebaute Nachbargrundstück Lindenstraße 86 bzw. Flurstück 24; im Südosten herrscht auf einer Länge von ca. 1,5 m einseitige Grenzbebauung durch die baulichen Anlagen auf dem Nachbargrundstück und dem Anbau an das Einfamilienhaus auf dem Bewertungsgrundstück.

Der mit dem Einfamilienhaus mit Anbau und Scheune (Resthofstelle) bebaute vordere Bereich des Flurstücks 23 grenzt mit seiner ca. 16,0 m langen nordöstlichen Seite an das bebaute Nachbarflurstück 24; es herrscht im Norden einseitige Grenzbebauung durch den Anbau auf dem Bewertungsgrundstück und im Süden beidseitig Grenzbebauung durch die Einfamilienhäuser auf dem Nachbargrundstück (Lindenstraße 86 bzw. Flurstück 24) und dem Bewertungsgrundstück.

Mit dem Gewächshaus bebaute Grundstück (Flurstück 22)

Das unregelmäßig geschnittene, ebene Grundstück grenzt mit seiner ca. 18,5 m langen südöstlichen Seite an das bebaute Nachbargrundstück (Lindenstraße 92 bzw. Flurstück 104) und an das Nachbargrundstück (Lindenstraße 90 bzw. Flurstück 23), wobei letzteres ebenfalls zum Bewertungsgegenstand gehört. Von hier erfolgt der Zugang zur Resthofstelle bzw. zum Flurstück 22.

Die ca. 45,5 m lange südwestliche Seite grenzt an das Nachbargrundstück (Lindenstraße 92 bzw. Flurstück 104) an.

Mit seiner ca. 20,5 m langen nordwestlichen Seite grenzt es an das Nachbargrundstück (Flurstück 96), welches ebenfalls zum Bewertungsgegenstand gehört. Von hier erfolgt die Zufahrt zum Flurstück 22.

Die mehrfach abknickende, ca. 44,5 m lange, nordöstliche Seite grenzt das Flurstück 22 an die bebauten Nachbargrundstücke Mühlenfeld 9 bzw. Flurstück 98, Mühlenfeld 5 bzw. Flurstück 31 und Mühlenfeld 3 bzw. Flurstück 30.

Unbebautes Grundstück (Flurstück 96)

Das unregelmäßig geschnittene Grundstück fällt von Süden nach Norden hin leicht ab. Es grenzt mit seiner ca. 20,5 m langen nordwestlichen Seite an ein Wegegrundstück (Flurstück 102) und ein unbebautes Nachbargrundstück (Flurstück 103). Von hier erfolgt der Zugang bzw. die Zufahrt zum Flurstück 96.

Im Nordosten grenzt es mit seiner ca. 39,0 m langen, einmal leicht abknickenden Seite an bebaute Nachbargrundstücke (Mühlenfeld 17 bzw. Flurstück 97) und (Mühlenfeld 9 bzw. Flurstück 98).

Die ca. 20,5 m lange südöstliche Seite grenzt an das Nachbargrundstück (Flurstück 22).

Mit seiner ca. 38,5 m langen, einmal leicht abknickenden südwestlichen Seite grenzt das Flurstück 96 an ein bebautes Nachbargrundstück (Lindenstraße 92 bzw. Flurstück 104) und an ein unbebautes Nachbargrundstück bzw. Flurstück 101.

2.3.5 Erschließungs- / Anliegerbeiträge

Das mit der Resthofstelle bebaute Grundstück ist voll erschlossen und liegt an einer, ausgebauten, öffentlichen Straße.

Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff. BauGB sind nach vorbenannter Auskunft nicht mehr zu zahlen. Überdies bestehen lt. Auskunft der Stadtbetriebe Bornheim keine offenen Forderungen zu Kanalanschlussbeiträgen.

In NRW ist am 1. Januar 2024 das Gesetz zur Abschaffung der Beiträge für den Ausbau kommunaler Straßen im Land Nordrhein-Westfalen (Kommunalabgaben-Änderungsgesetz Nordrhein-Westfalen - KAG-ÄG NRW) in Kraft getreten. Demnach können für Maßnahmen, die ab dem 1. Januar 2024 beschlossen wurden bzw. werden, keine Straßenausbaubeiträge mehr erhoben werden.

Gemäß der im Mai 2022 in Kraft getretenen Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen an Kommunen zur Entlastung von Beitragspflichtigen bei Straßenausbaumaßnahmen in Nordrhein-Westfalen (Förderrichtlinie Straßenausbaubeiträge) können die Städte und Gemeinden jedoch für bereits beschlossene bzw. nach dem 1. Januar 2018 beschlossene Maßnahmen Fördermittel in Anspruch zu nehmen.

Bei einer positiven Bewilligung würde das Land NRW anfallende Straßenausbaubeiträge zu 100 % übernehmen.

Aufgrund der vorliegenden Auskünfte ist das Grundstück als erschließungsbeitragsfrei einzustufen.

Das mit dem Gewächshaus bebaute, sowie das unbebaute Grundstück sind nicht öffentlich erschlossen bzw. werden aufgrund der isolierten Lage und Nutzung lt. Angabe nicht zur Erschließung herangezogen. Jedoch besteht ein Anschluss an das bebaute Flurstück 23.

2.3.6 Bau- und Planungsrecht

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans; da sich das Grundstück in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil befindet, kann die Bebauung gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) in Anlehnung an die umliegende Bebauung erfolgen.

Im Bereich des Bewertungsgrundstücks herrscht vorwiegend eine zweigeschossige Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. Resthofstellen. Im rückwärtigen Bereich der Flurstücke 22 und 96 sind vorwiegend unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke vorhanden.

Die baulichen Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück entsprechen somit in ihrer Art und Gestalt der umliegenden Bebauung; auf die vorliegende Baugenehmigung wird unter Punkt 3.4.1 eingegangen.

Die rückwärtigen beiden Flurstücke 22 und 96 sind gemäß der Angaben des Stadtplanungsamtes der Stadt Bornheim nicht baulich nutzbar, so dass hier von unbebauten Freiflächen auszugehen ist, die landwirtschaftlich genutzt werden dürfen.

Lt. Stellplatzverordnung der Stadt Bornheim vom 19. Dezember 2019 sind für jede Wohneinheit, mit einer Wohnfläche ab 120 m², 2 Stellplätze nachzuweisen. Aufgrund des bestehenden Innenhofs, können diese Stellplätze nachgewiesen werden. Somit kann für die nachfolgende Wertermittlung unterstellt werden, dass diesbezüglich keine weiteren Kosten aufgewendet werden müssen.

2.3.7 Grundstückskennzahlen

Die Berechnung von GRZ und GFZ erfolgt nicht nach §§ 19 und 20 BauNVO, sondern dient nur zur Darstellung des Verhältnisses der bebauten Fläche bzw. der Brutto-Grundflächen zur Grundstücksfläche.

Grundstücksgröße	m ²	2.025
Freifläche des bebauten Flurstücks 23*	m ²	387
bebaute Fläche*	m ²	143 (ohne Scheune)
unbebaute Fläche*	m ²	244
GRZ vorhanden*		0,37
BGF gesamt*	m ²	440 (ohne Scheune)
BGF anrechenbar*	m ²	305 (ohne Scheune)
GFZ vorhanden*		0,79 (ohne Scheune)
BRI*	m ³	694
(* bezogen auf das Flurstück 23)		

2.4 Beeinträchtigungen

2.4.1 Altlasten / Standsicherheit

Untersuchungen bezüglich evtl. Altlasten etc. wurden nicht durchgeführt und sind auch nicht Bestandteil des Auftrages.

Lt. vorliegender Auskunft aus dem Altlastenkataster des Rhein Sieg Kreises ist das zu bewertende Grundstück weder von Altlasten noch von schädlichen Bodenveränderungen betroffen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Bewertungsgrundstück in der "Zone 2" des Erdbebengebietes "Kölner Bucht" befindet, das sich als Teil des Rheingrabens entlang des Rheins von Basel bis in die Beneluxstaaten erstreckt. Für die nachfolgende Wertermittlung wird unterstellt, dass die Statik der baulichen Anlagen für die hier üblicherweise zu erwartenden Erdbebenstärken ausreichend ausgelegt ist.

Bezüglich des Baugrundes kann aufgrund der bestehenden Bebauung ausreichende Standsicherheit unterstellt werden.

2.4.2 Immissionen / Emissionen

Vor Ort waren keine nachteiligen Auswirkungen erkennbar. Im Umgebungslärmportal vom Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen wird für das Bewertungsgrundstück keine Lärmbelastung durch Straßen-, Schienen-, Flugverkehr oder durch Industrie oberhalb von 55 db(A) ausgewiesen; vom Grundstück ausgehende Emissionen waren ebenfalls nicht festzustellen.

Es wird Freiheit von schädlichen Kontaminationen oder Umwelteinflüssen angenommen.

2.5 Standort- / Grundstücksbeurteilung

Das Bewertungsgrundstück befindet sich am westlichen Rand des Ortsteils Kardorf, der zentral in der Stadt Bornheim gelegen ist.

Die Anbindung an den ÖPNV und den Individualverkehr können als durchschnittlich angesehen werden. Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sind teilweise in der Nähe vorhanden; Versorgungszentrum ist die Bonner Innenstadt.

3

Gebäude und Außenanlagen

3.1 Gebäudeart / Konzeption

Das zu bewertende Flurstück 23 ist mit einer Resthofstelle (Vierseithof), bestehend aus einem zweigeschossigen Einfamilienhaus mit Anbau und angrenzenden Nebengebäuden bebaut.

Über die an der südöstlichen Gebäudeseite vorhandene Tordurchfahrt, die von der "Lindenstraße" angefahren wird, besteht Zugang und Zufahrt zum Innenhof und weiterführend Zugang zum Hauseingang des Einfamilienhauses, dass sich im Bereich der Lindenstraße anordnet. Der ebenfalls zu Wohnzwecken genutzte Anbau befindet sich im nördlichen Bereich.

Einfamilienhaus mit Anbau

Es existieren zwei Kellerräume. Einer befindet sich unter dem ursprünglich errichteten Einfamilienhaus mit Anbau und der andere Kellerraum an der Flurstücksgrenze, straßenseitig zum Nachbargrundstück "Lindenstraße 92".

Im Erdgeschoss (EG) sind ausgehend von der Diele mit Treppe zum Obergeschoss (OG) die Küche im Einfamilienhaus im Bereich der Lindenstraße, das Wohnzimmer im Anbau und ein innenliegender Raum im Bereich des Eingangs erreichbar. Überdies ist vom Eingangsbereich auch einer der Kellerräume über eine Treppe zugänglich.

Über die Treppe gelangt man in das OG, welches im Vergleich zum EG aufgrund der Nutzung über der Toreinfahrt eine größere Wohnfläche aufweist. Vom Podest aus, befinden sich im Einfamilienhaus zur Lindenstraße ein Wohnraum, das Bad und ein Schlafraum, wobei die fehlenden beiden Räume über eine 4 stufige Treppe und den parallel zur Lindenstraße verlaufenden Flur erreichbar sind. Zudem sind vom Podest aus im Anbau ein weiterer Wohnraum (Durchgangszimmer) und zwei dahinterliegende gefangene Wohnräume erreichbar. Vom Flur aus ist im OG ein Eingang zur Scheune vorhanden.

Scheune

Die Scheune ordnet sich entlang der südwestlichen und nordwestlichen Seiten des Flurstücks 23 an. Dabei verfügt der südwestliche Teilbereich über Lagerflächen im Dachraum, die von den Flächen im EG sowie dem Zugang vom Flur des Einfamilienhauses erschlossen werden.

Im EG sind Lagerräume sowie Einstellflächen für landwirtschaftliche Fahrzeuge und Geräte vorhanden. Die Flächen im Dachraum werden zu Lagerzwecken genutzt. Überdies ist im EG des Anbaus ein Lagerraum vorhanden, von dem Zugang zur rückwärtigen Wegfläche und infolge zu den Flurstücken 22 und 96 besteht.

Gewächshaus + unbebautes Flurstück

Auf dem Flurstück 22 ist ein großes Gewächshaus angeordnet, wohingehend das Flurstück 96 unbebaut und landwirtschaftlich genutzt wird.

3.2 Objektdaten

Die nachstehend aufgeführten Daten wurden auf der Basis der vorliegenden Unterlagen mit der für die Bewertung erforderlichen Genauigkeit durch das Büro des Verfassers ermittelt bzw. den Unterlagen entnommen.

Die Wohnflächen wurden mit Hilfe eines CAD-Programms in Anlehnung an die Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFIV) ermittelt.

Die anliegenden Grundrisse können von der Örtlichkeit geringfügig abweichen, was jedoch nur zu unbedeutenden Abweichungen bei der ermittelten Wohnfläche führen kann.

3.2.1 Baujahr / Jahr der Fertigstellung

Baujahr	1921
Umbauten	1929 / 1967
wirtsch. Baujahr	1985

3.2.2 Brutto-Grundfläche (BGF) / Brutto-Rauminhalt (BRI)

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Scheune und das Gewächshaus als besonderes Bauteil erfasst und nicht bei der nachfolgenden BGF bzw. dem BRI berücksichtigt werden.

Lage	Bezeichnung	BRI m³	BGF		BGF	
			oberirdisch m²	unterirdisch m²	gesamt m²	anrechenbar m²
UG		70		35	35	35
EG	Wohnen	204	135		135	135
OG	Wohnen	204	135		135	135
DG	Wohnen	216	135		135	
Objekt gesamt		694	405	35	440	305

3.2.3 Stellplätze (EP) / sonstige Nutzung

Auf der Innenhoffläche sind ausreichend PKW-Abstellplätze vorhanden. Ferner sind in der Scheune ca. 2-3 Stellplätze (unter anderem auch für Agrarfahrzeuge) vorhanden, die nachfolgend nicht separat aufgeführt werden. Jedoch wird die Nutzung der gesamten Scheune im Sachwertverfahren als besonderes Bauteil und im Ertragswertverfahren als ein Stück Scheune nachfolgend berücksichtigt.

Art der Stellplätze / sonstige Nutzung	Stück
Scheune	1

3.2.4 Vermietbare Flächen / Stellplätze

Lage	vermietbare Flächen in m² / Stellplätze in Stück						
	Wohnen						gesamt
EG	52,66						52,66
OG	112,43						112,43
gesamt m²	165,09						165,09
Stellplätze	Scheune						
gesamt St	1						1

3.2.5 Verhältniszahlen

Lage	Objektdaten					Verhältniszahlen		
	BGF gesamt m²	BRI m³		WF m²	EP St	BGF/BRI	BGF/WF	EP/WF
UG	35	70				1/2,00		
EG	135	204		52,66		1/1,51	1/0,39	
OG	135	204		112,43		1/1,51	1/0,83	
DG	135	216				1/1,60		
Gesamt		k. A.						
Stellplätze sonstige					1			
gesamt	440	694		165,09	1	1/1,58	1/0,38	1/165

3.2.6 Geschosshöhen / Lichte Höhen / Nutzlasten

Geschoss	Geschosshöhe		Lichte Höhe			Nutzlast kN/m²
	von m	bis m	von m	bis m	abgeh. Decke in cm	
UG		ca. 2,20		ca. 2,00	k. A.	k. A.
EG		ca. 2,50		ca. 2,30	k. A.	k. A.
OG		ca. 2,50		ca. 2,30	k. A.	k. A.
DG	0,00	ca. 2,30		ca. 2,00	k. A.	k. A.

3.3 Baubeschreibung

Nachfolgend werden nur die wesentlichen, bei der Besichtigung erkennbaren Bau- und Ausstattungsmerkmale aufgeführt.

Allgemein wird darauf hingewiesen, dass die nachfolgende Baubeschreibung keine Gewähr auf Vollständigkeit erhebt und Abweichungen möglich sind. Diese beeinträchtigen jedoch nicht die Einschätzungen zur Ausstattung und infolge zur Wertfindung.

3.3.1 Rohbau

Konstruktionsart	Einfamilienhaus Massivbauweise, Anbau Fachwerkkonstruktion mit Ausfachungen aus Mauerwerk
Gründung und Sohle	Stampfbeton bzw. Bruchstein
Tragkonstruktion	Stampfbeton, Mauerwerk oder Fachwerk
Außenwände	Stampfbeton oder Mauerwerk
Innenwände	Stampfbeton, Mauerwerk oder Leichtbauwände
Decken	Holzbalken, Stahlträger
Treppen	Einfamilienhaus Stahlkonstruktion mit Holztrittstufen und Gussgeländer zu den UG's Stampfbeton oder Ziegel
Dachkonstruktionen	Satteldach aus Holzkonstruktion
Dachdeckung / -dichtung	Ziegeldeckung Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech, teilw. gestrichen

3.3.2 Fassaden

Klinkerriemchen oder Ziegel bzw. Sichtmauern, Sockel verputzt und gestrichen

3.3.3 Ausbau

Fußböden	UG Ziegel oder Estrichbelag
	EG mit Spaltklinker, PVC und Teppichbelag
	OG Wohnräume mit Teppichbelag, Flur mit Holzdielen
Wände	EG mit Strukturtapete, teilweise Kunsttapete; Küchenzeile gefliest sonst verputzt und gestrichen; innenliegender Raum bis 1,50 m gefliest, darüber verputzt und gestrichen
	OG mit Kunsttapete, teilweise mit Holzverkleidung, Bad raumhoch gefliest
Decken	EG mit Holzverkleidung

	OG mit Holzverkleidung; teilweise mit Styropor verkleidet
Treppen	Treppe zum UG des Einfamilienhauses mit Estrich bzw. Ziegel mit Teppichbelag
Türen	Eingangstüre aus Holz in Holzzarge mit Drahtglas, Innentüren aus Holz in Holzzarge, teilweise mit Glasausschnitt
Tore	Schwingtor aus Holz / Stahlkonstruktion mit integrierter Tür
Fenster	Holzfenster mit Isolierverglasung, teilweise auch Einfachverglasung oder Doppelfenstern, Treppenhaus mit Glasbausteinen
	Entlang der Lindenstraße Rolläden aus Kunststoff oder Alu, manuell betätigt
3.3.4 Technischer Ausbau	
Heizung	Ölheizung
	Wohnräume Plattenradiatoren mit Thermostatventil
Sanitär	Bad Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Handwaschbecken und Dusche, weiße Objekte
	Frischwasser aus Kupfer- oder feuerverzinktem Stahlrohren, punktuell auch Bleileitungen; Abwasserrohre aus Guss- oder Kunststoff
Elektroinstallationen	Unterputz, teilweise auch Aufputz
Klingelanlage	vorhanden
Antennenanlage	Satelitenantennenanlage
3.3.5 Außenanlagen	
Grünanlagen	Raseneinsaat, Sträucher und Baumbestand
Einfriedungen	Maschendrahtzaun entlang des Weges vom Vierseithof zum Gewächshaus
3.3.6 Besonders zu veranschlagende Bauteile	
	Scheune in Massivbauweise mit Satteldach und Kappendecke, teilweise auch Holzkonstruktion im Bereich der Abstellflächen der landwirtschaftlichen Fahrzeuge, Boden aus Ziegel oder Estrichbelag; Wände überwiegend unverputzt und gestrichen oder unbehandelt, WC vorhanden
	Gewächshaus aus Stahlkonstruktion, feuerverzinkt und Verglasung, Heizungsanlage (außer Betrieb) und Heizöltank

3.3.7 Einrichtungen / Zubehör zum Zeitwert

nicht vorhanden bzw. können als abgeschrieben angesehen werden

3.4 Bau- und Unterhaltungszustand

3.4.1 Genehmigungskonformität

Für das ursprünglich errichtete Wohnhaus, dass sich an der südöstlichen Flurstücksecke befinden existieren keine Planunterlagen mit entsprechendem Bauantrag.

Die Baugenehmigung für die über Eck errichteten Stallungen und Scheune des Hofes an der südwestlichen und nordwestlichen Flurstücksseite, vom 6. Dezember 1921, liegt vor.

Am 2. September 1929 wurde die Baugenehmigung für den Anbau an das Wohnhaus ausgestellt. Es ist darauf hinzuweisen, dass die aktuelle Aufteilung der Räume vom Plan abweicht. Die geplante Treppe wurde nicht errichtet. Dafür wurde im Erdgeschoss der Raum im ursprünglichen Wohnhaus durch den Anbau vergrößert. Im Obergeschoss wurden zwei Wohnräume anstatt einem Wohnraum und einem Stroh- und Heuboden errichtet.

Der An- und Ausbau des Einfamilienhauses im Bereich der Lindenstraße wurde am 27. Januar 1967 bauaufsichtlich geprüft und genehmigt. Abweichend zum Plan wurde, im Obergeschoss, anstatt des Abstellraums ein Badezimmer eingerichtet.

Für die nachfolgende Wertermittlung wird unterstellt, dass für die Errichtung sämtlicher, sich auf dem Bewertungsgrundstück befindlichen baulichen Anlagen eine Baugenehmigung erteilt wurde. Weiterhin wird unterstellt, dass die baulichen Anlagen genehmigungskonform und ohne Beanstandungen errichtet und abgenommen wurden und dass darüber hinaus keine unzulässigen An-, Aus- oder Umbauten erfolgt sind.

3.4.2 Bautenstand und baulicher Zustand

Das zu bewertende Einfamilienhaus mit Anbauten befand sich anlässlich der Ortsbesichtigung in einem dem Alter entsprechenden, einfachen Zustand. Es bestand teilweise Instandhaltungs- und Renovierungsbedarf.

In der Vergangeheit wurden zu mehreren Zeitpunkten vereinzelt isolierverglaste Fenster eingebaut. Überdies wurde das Bad im OG erneuert bzw. überarbeitet.

Jedoch waren an den Außenwänden vereinzelt Rissbildungen vorhanden, die behoben werden müssen. Zudem bestanden an den Innenräumen vereinzelt bzw. punktuelle Feuchtigkeiterscheinungen. So war im Bereich des Treppenaufganges im OG eine Feuchtigkeiterscheinungen erkennbar, wobei deren Ursache lt. den Angaben des bei der Ortsbesichtigung anwesenden Gesamthandseigentümers zwischenzeitlich behoben wurde.

Sämtlichen Wohnflächen sind vor einer Neuvermietung vollständig zu renovieren. Dabei sind in den nachfolgend angesetzten Kosten anfallende Aufwendungen zur Behebung der vorhandenen Feuchtigkeitsschäden etc. enthalten.

Im UG waren Schäden durch aufsteigende Feuchtigkeit erkennbar, die zu beheben sind und wofür nachfolgend pauschale Kosten in Abzug gebracht werden. Dabei wird unterstellt, dass es sich bei den Feuchtigkeiterscheinungen im UG um lokale, die Bausubstanz nicht beeinträchtigende Schäden handelt, deren Behebung in den angesetzten Kosten ausreichend berücksichtigt werden.

Ferner war erkennbar, dass die Elektroverteilung überaltert war und zu überarbeiten ist, wofür nachfolgend Kosten in Abzug gebracht werden. Außerdem waren am Frischwassernetz noch punktuell alte Bleileitungen vorhanden, die auszutauschen sind. In diesem Zusammenhang sind auch punktuell vorhandene alte Abwasserstränge zu erneuern. Nachfolgend werden entsprechende pauschale Kosten für die Maßnahmen am Frisch- und Abwassernetz in Abzug gebracht.

Die Frei und Grünflächen sowie das Gewächshaus wiesen einen ungepflegten Zustand auf, sodass gärtnerische Maßnahmen erforderlich werden.

Weitere Mängel oder Schäden waren in den besichtigten Bereichen nicht erkennbar. Für die nicht besichtigten Bereiche und die nicht einsehbaren Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt. Eine technische Funktionsprüfung wurde nicht durchgeführt und ist auch nicht Bestandteil des Auftrages bzw. wird eine volle Funktionsfähigkeit unterstellt.

Die Scheune weist einen der Nutzung entsprechenden gebrauchsfähigen Zustand auf. Die Beheizung des Gewächshauses ist seit längerem außer Betrieb. Da anfallende Kosten einer Ertüchtigung deren Nutzen bei weitem übersteigt, werden nachfolgend lediglich für kleinere Maßnahmen Kosten zum Ansatz gebracht.

3.4.3 Umweltverträglichkeit

Umfassende und abschließende Untersuchungen des Bewertungsobjektes hinsichtlich Umweltverträglichkeit, Wärmeschutz und Energiebedarf bzw. Konformität mit den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind nicht Bestandteil des Auftrages und wurden nicht durchgeführt.

Ein aktuell gültiger Energieausweis lag nicht vor. Das Einfamilienhaus wurde nach den zum Zeitpunkt der Errichtung geltenden Normen erstellt bzw. bei durchgeführten baulichen Maßnahmen entsprechend angepasst. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Änderung oder Erweiterung des Gebäudes bzw. Verkauf und Vermietung ein Energieausweis vorgelegt werden muss, in dem neben dem Energiebedarf bzw. Energieverbrauch auch die Treibhaus- bzw. Kohlendioxidgasemission und die Energieeffizienzklasse des Gebäudes (A+ bis H) ausgewiesen werden.

Darüber hinaus besteht bei einem Verkauf und bei größeren Sanierungsmaßnahmen von Ein- und Zweifamilienhäusern die Pflicht einer energetischen Beratung; nachfolgend werden pauschale Kosten zur Beschaffung eines Energieausweises berücksichtigt.

Neben einer ausreichenden Dämmung der Außenhaut (Fassaden) müssen die obersten Geschossdecken über beheizten Räumen bzw. das darüber liegende Dach sowie die Decken über unbeheizten Räumen (Keller, Garagen etc.) entsprechend gedämmt werden.

Mit Ausnahme von Brennwert- und Niedertemperaturheizkesseln müssen Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind, ausgetauscht werden; frei liegende Heizungs- / Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen müssen isoliert werden.

Zum 1. Januar 2024 ist die Novellierung des GEG in Kraft getreten. Demnach müssen in Bestandsobjekten neu eingebaute Heizungen in Abhängigkeit von der kommunalen Wärmeplanung spätestens bis zum 30. Juni 2026 (Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern) bzw. spätestens bis zum 30. Juni 2028 (Städte mit weniger als 100.000 Einwohnern) mit mindestens 65,0 % erneuerbarer Energie betrieben werden.

Bis zum Ablauf dieser Fristen können in Bestandsobjekten weiterhin noch neue Gas-Heizungen eingebaut werden. Jedoch muss bei diesen Heizungen ab 1. Januar 2029 ein Anteil von mindestens 15,0 % erneuerbare Energien eingesetzt werden, der sich stufenweise auf einen Anteil von 60,0 % in 2040 erhöht.

Intakte Heizungen, die vor dem 1. Januar 2024 eingebaut wurden, können noch bis zum 31. Dezember 2044 mit fossilen Brennstellen betrieben werden. Jedoch wird ein Austausch unter Inanspruchnahme von Fördermitteln empfohlen.

In der Vergangenheit wurden zu mehreren Zeitpunkten vereinzelt Fenster durch isolierverglaste Fenster ersetzt, die jedoch überwiegend bereits wieder veraltet sind.

Überdies ist die Heizungsanlage veraltet und inkl. Steuerung zu erneuern. Somit werden nachfolgend Kosten für eine energetische Überarbeitung zum Ansatz gebracht. Dabei werden die in Abzug gebrachten Aufwendungen, wie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblich, beim Ansatz der Restnutzungsdauer etc. angemessen gewürdigt.

3.4.4 Kanaldichtheitsprüfung

Eine Bescheinigung bzgl. der Zustands- und Funktionsprüfung der Abwasserleitungen hat nicht vorgelegen.

Gemäß §§ 60 bis 61 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit der Verordnung zur Selbstüberwachung von Abwasseranlagen (SüwVO Abw) sind Betreiber von privaten Abwasserleitungen verpflichtet, diese so zu errichten und zu betreiben, dass die Anforderungen an die Abwasserbeseitigung den anerkannten Regeln der Technik entsprechen (Funktionsfähigkeit nach DIN 1986 Teil 30 und DIN EN 1610).

Außer in Wasserschutzgebieten, in denen besondere Regelungen gelten, sind gewerbliche und industrielle Abwasserleitungen, die vor 1990 errichtet wurden, bis zum 31. Dezember 2020 zu prüfen. Für alle anderen privaten Abwasserleitungen ohne landesrechtliche Vorgaben können die Gemeinden eigene Satzungen mit Fristen festlegen.

Innerhalb von festgesetzten Wasserschutzgebieten sind häusliche Abwasserleitungen, die vor dem 1. Januar 1965 errichtet wurden und industrielle oder gewerbliche Abwasserleitungen, die vor dem 1. Januar 1990 errichtet wurden, erstmals bis zum 31. Dezember 2015 zu überprüfen; für alle übrigen Abwasserleitungen verlängert sich diese Frist bis zum 31. Dezember 2020.

Die auf den vormals gültigen § 61a Landeswassergesetz NRW (LWG NRW) zurückgehenden Satzungen der Gemeinden sind außer Kraft gesetzt bzw. werden derzeit angepasst.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebiets.

Für die nachfolgende Wertermittlung wird aufgrund der Eindrücke anlässlich der Ortsbesichtigung unterstellt, dass eine Kanaldichtheit für die vorhandene Grundstücksentwässerung bis zur Übergabe in den öffentlichen Kanal im derzeitigen Zustand nachgewiesen werden kann.

3.4.5 Kontaminationen

Untersuchungen bezüglich evtl. Kontaminationen etc. wurden nicht durchgeführt und sind auch nicht Bestandteil des Auftrages; Verdachtsmomente hinsichtlich möglicher Belastungen bestehen nicht.

Bezüglich der baulichen Anlagen wird die ausschließliche Verwendung von zugelassenen, nicht kontaminierten bzw. belasteten Baustoffen unterstellt.

3.4.6 Befall tierischer oder pflanzlicher Schädlinge

Untersuchungen bzgl. eventuellen Befalls gehören nicht zum Bewertungsauftrag und wurden auch nicht durchgeführt; für die Bewertung wird Freiheit von jeglichen Schädlingen angenommen.

3.4.7 Einbehalte wegen Instandhaltungsrückstau etc.

- Fenstertausch + Fassade (pauschal)	-€	30.000
- Dämmung Dach + Keller / Boden		
m² 270,00 à € 70	-€	18.900
- Renovierung Wohnflächen inkl. Modernisierung Bad und Austausch von Elektroleitungen etc.		
m² 165,09 à € 450	-€	74.291
- Maßnahmen am Frisch- und Abwasserrohrnetz (pauschal)	-€	15.000
- Austausch Heizung inkl. Steuerung (pauschal)	-€	30.000
- diverse Maßnahmen an der Scheune, dem Gewächshaus und am Innenhof (pauschal)	-€	10.000
Zwischensumme	-€	178.191
Unvorhergesehenes / Rundung / Beschaffung Energieausweis	-€	1.809
erforderliche Aufwendungen gerundet	-€	180.000

Bei der nachfolgenden Ermittlung des Verkehrswertes zum Wertermittlungsstichtag werden die o. a. Kosten in Abzug gebracht.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Kosten nur überschlägig ermittelt wurden und Abweichungen sowohl nach oben als auch nach unten möglich sind.

Die hier berücksichtigten Aufwendungen stellen zum Teil Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen dar, die als werterhöhend einzustufen sind und bei der nachfolgend angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und den Mietansätzen angemessen berücksichtigt werden.

3.5 Beurteilung des Objektes

Der teilunterkellerte, zweigeschossigen Resthofstelle (Vierseithof) bestehend aus einem zweigeschossigen Einfamilienhaus mit Anbau und Scheune wies zum Wertermittlungstichtag einem dem Alter entsprechenden durchschnittlichen Zustand auf.

Der Zuschnitt und die Raumaufteilung des Einfamilienhauses entspricht dabei nur bedingt den heutigen Anforderungen an Wohnraum, wobei teilweise gefangene und insgesamt, mit Ausnahme von einem Raum, vergleichsweise kleine Räume (<17 m²) vorhanden sind.

An den baulichen Anlagen waren teilweise Mängel bzw. Schäden vorhanden, die zu beheben sind, und wofür nachfolgend Kosten in Abzug gebracht werden. Nach Durchführung kann von einer dauerhaften, uneingeschränkten Wohnnutzung ausgegangen werden. Dabei wurde auf die Anpassung der Wertparameter (u. a. Restnutzungsdauer) aufgrund von den zum Wertermittlungstichtag berücksichtigten Maßnahmen hingewiesen.

4 Bodenwert

4.1 Grundstücksgröße

Nachfolgend wird das Gesamtgrundstück entsprechend der jeweiligen Nutzung und Qualität aufgeteilt. Dabei kann sich die Aufteilung an den einzelnen Flurstücken orientieren, so dass für das Flurstück 23, das mit der Resthofstelle bebaut ist nachfolgend von Bauland ausgegangen wird. Dabei wird die schmale Wegeverbindung zur den Hinterliegergrundstücken beim Bodenwertansatz angemessen gewürdigt.

Demgegenüber werden für das mit dem Gewächshaus bebaute Flurstück 22 und für das rein landwirtschaftliche genutzte Flurstück 96, wie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblich, separate Bodenwerte ausgewiesen.

4.1.1 Grundstücksgröße

Grundstücksgröße	m ²	2.025
Bauland (Flurstück 23)	m ²	387
Freifläche	m ²	848
Ackerland	m ²	790

4.2 Richtwerte / Vergleichswerte

Von www.boris.nrw.de wurde für die Bodenrichtwertzone Kardorf-Hemmerich mit der Bodenrichtwertnummer 403042, zum 1. Januar 2025 vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und der Stadt Troisdorf der Bodenrichtwert i. H. v. 480 €/m² (ebf) für ein, im Mischgebiet befindliches, zweigeschossig bebautes Vergleichsgrundstück im "Mühlenfeld" und einer Grundstücksgröße von 500 - 700 m² benannt.

Für umliegende Ackerflächen wurde ein Bodenrichtwert in Höhe von 9,50 €/m² benannt, der sich auf einen Bereich bei Uedorf auf die Fläche der Land- und Forstwirtschaft mit einer Größe von mind. 300 m² bezieht.

Richtwert 1 (ebf) zum 01.01.2025	€/m ²	480,00
Nutzungsart		MI-Gebiet
Geschossigkeit		II
Richtwert 2 (ebf) zum 01.01.2025	€/m ²	9,50
Nutzungsart		Acker

Für das bebaute Flurstück 23 wird nachfolgend der Bodenrichtwert 1 herangezogen und gemäß Angaben im Grundstücksmarktbericht aufgrund der Grundstücksgröße ein Zuschlag von rd. 5 % berücksichtigt.

Für die Freifläche mit Gewächshaus (Flurstück 22) und das unbebaute Ackerland (Flurstück 96) wird nachfolgend zunächst der Bodenrichtwert 2 in der aufgeführten Höhe als Ausgangswert in Ansatz gebracht. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass diese Flächen gemäß den Angaben der Stadt Bornheim nicht höherwärtig bebaut werden sollen. Jedoch befindet sich auf dem Flurstück 22 ein großes Gewächshaus, sodass diese Fläche als höherwertig anzusehen ist. Nach den Auswertungen des zuständigen Gutachterausschusses und eines Vergleichspreises wird für diese Fläche ein Zuschlag vorgenommen und ein Bodenwert von 15 €/m² als angemessen angesehen. Außerdem wird ein pauschaler Zuschlag für das vorhandenen Gewächshaus zum Ansatz gebracht. Dem gegenüber wird für das rein landwirtschaftlich genutzte Flurstück 96 der nahe gelegenen, ausgewiesene Bodenrichtwert als angemessen angesehen und entspricht dabei bekannten Vergleichskaufpreisen.

gewählter, angemessener Wert		
Bauland (Flurstück 23) (ebf)	€/m ²	500
Freifläche	€/m ²	15,00
Ackerland	€/m ²	9,50

4.3 Berechnung des Bodenwertes

		BW-Verzinsung	BW-Stichtag
Bauland (Flurstück 23) (ebf)			
m ² 387 à € 500	€	193.500	€ 193.500
Zwischensumme	€	193.500	€ 193.500
Rundung	- €	3.500	-€ 3.500
Bodenwert Bauland gerundet	€	190.000	€ 190.000
Freifläche			
m ² 848 à € 15,00			€ 12.720
Zuschlag für Gewächshaus (pauschal)			€ 5.000
Rundung			€ 2.280
Bodenwert Freifläche gerundet			€ 20.000

Ackerland					
m ²	790	à €	9,50	(gerundet)	€ 7.505
Rundung					€ 2.495
Bodenwert Ackerland gerundet					€ 10.000
Bodenwert gesamt gerundet			€ 190.000	€ 220.000	

Der durchschnittliche Bodenwert beträgt 109 €/m² Grundstücksfläche.

Der Bodenwertanteil beträgt bei einer Wohnfläche von 165 m² rund 1.151 €/m² WF.

5 Sachwert

5.1 Sachwert der baulichen Anlagen

5.1.1 Baujahr / Nutzungsdauer

Baujahr 1921

Unter Berücksichtigung der zuvor beschriebenen Flächen- und Objektqualität und des unter Punkt 3.2.1 aufgeführten Baujahres sowie der seit dem Ursprungsbaujahr durchgeführten und hier berücksichtigten Maßnahmen wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) mit 40 Jahren eingeschätzt. Unter Berücksichtigung der üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) für vergleichbare Objekte ergibt sich das nachfolgend aufgeführte angenommene Baujahr.

wirtsch. Baujahr		1985
wirtsch. Gesamtnutzungsdauer	Jahre	80
wirtsch. Alter	Jahre	40
wirtsch. Restnutzungsdauer	Jahre	40

5.1.2 Index zum Wertermittlungsstichtag

www.destatis.de / Wohngebäude			
Index NHK	2010	=	100,0 (Basis 2010 = 100,0)
entspricht Index	2021	=	70,8 (Basis 2021 = 100,0)
Index Stichtag	II / 2025	=	133,6 (Basis 2021 = 100,0)

5.1.3 Ableitung Herstellungskosten

Es ist darauf hinzuweisen, dass für Resthofstellen keine originären Auswertungen in der Immobilienwertermittlungsverordnung angegeben werden. Hilfsweise sind aufgrund der Bauweise vorrangig Reihenhäuser als vergleichbar anzusehen. Außerdem wird der Ansatz infolge durch Vergleiche zu weiteren Quellen (u.a. den Auswertungen des Baukosteninformationsdienstes - BKI) objektspezifisch plausibilisiert.

Sofern nachfolgend nichts Gegenteiliges aufgeführt wird, sind in dem angesetzten Basiswert besondere bauliche Anlagen an Dach und Fach des Bewertungsobjektes (beispielsweise Spitzböden, Dachgauben, Kellerlichtschächte etc.) bereits anteilig enthalten.

Basis	Reihenmittelhäuser		
Typ	3.02		
Ausstattungsstandard	2 - 4		
Spanne Herstellungskosten	BGF	€/m ²	535 - 740 (inkl. 17 % BNK)
Basis	Reihenmittelhäuser		
Typ	3.12		
Ausstattungsstandard	2 - 4		
Spanne Herstellungskosten	BGF	€/m ²	560 - 775 (inkl. 17 % BNK)
Basis	Reihenmittelhäuser		
Typ	3.32		
Ausstattungsstandard	2 - 4		
Spanne Herstellungskosten	BGF	€/m ²	605 - 840 (inkl. 17 % BNK)

Beim Ansatz der Herstellungskosten sind vorliegende, die teilweise nicht zu Wohnzwecken ausgebauten Bereich im Erdgeschoss angemessen zu würdigen. Für die Scheune erfolgt ein pauschaler Ansatz, der die unterschiedliche Restnutzungsdauer angemessen berücksichtigt.

Auf Basis der zuvor ausgewiesenen Spannenwerte und unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebäudesubstanz wird ein Wert von 710 € als angemessene Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten je m² BGF angesetzt.

Der Ausgangswert von 710 €/m² BGF wird unter Anwendung der zuvor ausgewiesenen Indices und der Korrekturfaktoren wie folgt auf den Wertermittlungstichtag angepasst:

Basiswert Reihenmittelh€	710 / 70,8 x 133,6	€	1.340
--------------------------	--------------------	---	-------

5.1.4 Herstellungskosten zum Wertermittlungstichtag

Herstellungskosten	BGF	€/m ²	1.340
Außenanlagen / Hausanschlüsse	pauschal	%	6
Herstellungskosten			
Bauteile gesamt			
m ² 440 à € 1.340		€	589.600
(entspricht rd. 850 €/m ³)			
Außenanlagen / Hausanschlüsse			
pauschal	%	6	€ 35.376
Zwischensumme			€ 624.976
Besonders zu veranschlagende Bauteile			
Stallungen/Scheune			€ 40.000
Herstellungskosten 2025			€ 664.976

5.1.6 Alterswertminderung

linear	%	50	- €	332.488
(Alter = 40 Jahre, RND = 40 Jahre, GND = 80 Jahre)				
Zwischensumme			€	332.488
Rundung			- €	2.488

5.1.7 Sachwert der baulichen Anlagen ohne Einbehalt	€	330.000
---	---	---------

5.2 Sachwert

Bodenwert Bauland (aus 4.3)	€	190.000
Sachwert der baulichen Anlagen ohne Einbehalt (aus 5.1.7)	€	330.000
Vorläufiger Sachwert ungemindert für das bebaute Flurstück 23	€	520.000

Beim Sachwertverfahren ist der vorläufig ermittelte, ungeminderte Sachwert durch entsprechende Sachwert- bzw. Marktanpassungsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen.

Die Sachwertfaktoren wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf in Abhängigkeit des vorläufigen Sachwertes zum Stichtag 1. Januar 2024 abgeleitet und liegen für freistehende Einfamilienhäuser bei einem Bodenwert > 460 €/m² und einem vorläufigen Sachwert von 500.000 € bei 0,94.

Für Reihemittelhäuser werden Sachwertfaktoren nur bis zu einem vorläufigen Sachwert von 450.000 € ausgewiesen. Zu diesem vorläufigen Sachwert wird bei einem Bodenwert von > 460 €/m² ein Anpassungsfaktor von 1,05 ausgewiesen

Aufgrund der individuellen Eigenschaften und da der Gutachterausschuss keine Sachwertfaktoren für einen vorläufigen Sachwert über 450.000 € ausweist, wird auf eine Marktanpassung verzichtet.

Einbehalte wegen Instandhaltungsrückstau	- €	180.000
Sachwert zum Wertermittlungsstichtag für das bebaute Flurstück 23	€	340.000
Sachwert zum Wertermittlungsstichtag für das bebaute Flurstück 22	€	20.000
Sachwert zum Wertermittlungsstichtag für das bebaute Flurstück 96	€	10.000
Sachwert zum Wertermittlungsstichtag	€	370.000

6 Ertragswert

6.1 Ertragswertparameter

6.1.1 Marktsituation

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

6.1.2 Vermietungssituation

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

6.1.3 Aktueller Jahresrohertrag

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

6.1.4 Marktüblicher Jahresrohertrag

Der marktüblich erzielbare Jahresrohertrag wird auf der Basis angemessener Nettokaltmieten wie folgt ermittelt:

Nutzungsart	m²/St	Nettokaltmiete pro Monat		Nettokaltmiete pro Jahr	
		€ p. m²/St	€ gesamt	€ p. m²/St	€ gesamt
Wohnen, EG	52,66	9,50	500,27	114,00	6.003,24
Wohnen, OG	112,43	9,50	1.068,09	114,00	12.817,08
Scheune	1	300,00	300,00	3.600,00	3.600,00
Flächen gesamt	165,09	9,50	1.568,36	114,00	18.820,32
Scheune	1	300,00	300,00	3.600,00	3.600,00
Marktüblicher Jahresrohertrag gesamt			1.868,36		22.420,32

Die Berechnung des Ertragswertes erfolgt auf der Basis des o. a. marktüblichen Jahresrohertrages.

6.1.5 Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf weist in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser von 1,90 % bei einer Standardabweichung (σ) von 0,30 %-Punkten aus. Den Ableitungen des Gutachterausschusses lagen eine durchschnittliche Gesamtwohnfläche von 128 m², ein durchschnittlicher Kaufpreis von 3.397 €/m² (Standardabweichung 804 €/m²), eine durchschnittliche Miete von 9,07 €/m² p. Monat und eine Restnutzungsdauer von 48 Jahren zugrunde, wobei eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren berücksichtigt wurde.

Für freistehende Einfamilienhäuser wird ebenfalls ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,00 % bei einer Standardabweichung (σ) von 0,40 %-Punkten ausgewiesen. Hierbei lagen eine durchschnittliche Gesamtwohnfläche von 142m², ein durchschnittlicher Kaufpreis von 2.974 €/m² (Standardabweichung 770 €/m²), eine durchschnittliche Miete von 7,92 €/m² p. Monat und eine Restnutzungsdauer von 39 Jahren zugrunde, wobei eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren berücksichtigt wurde.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Marktlage, der Ausstattung und dem Zustand des Objektes, sowie der Durchführung der unterstellten Maßnahmen, der Lage innerhalb Bonheims und der Nähe zu den Städten Bonn und Köln und aufgrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums, sowie der steigenden Anzahl an Haushalten und der damit verbundenen steigenden Nachfrage nach Wohnraum, ist der Liegenschaftszinssatz entsprechend anzupassen. Überdies ist die landwirtschaftliche Nutzung zu würdigen.

Für das Objekt wird ein der Lage und der Vermietungssituation entsprechender Liegenschaftszinssatz von 2,60 %, abgeleitet aus dem Marktgeschehen für vergleichbare Objekte, angesetzt.

Darüber hinaus führt der gewählte Liegenschaftszinssatz zu einem Kaufpreis von 2.242 €/m² sowie zu einem Faktor vom 16,5-fachen des aktuellen Jahresrohertrags und ist entsprechend den vorstehend aufgeführten Auswertungen als marktüblich bzw. angemessen anzusehen.

6.1.6 Bewirtschaftungskosten pro Jahr

Dem Objekt und der Ausstattung entsprechend werden folgende Bewirtschaftungskosten angesetzt:

Verwaltungskosten		
Wohneinheit	€/St	350,00
Scheune	€/St	150,00
Instandhaltungskosten		
Wohnen	€/m ²	14,00
Scheune	€/St	300,00
Mietausfallwagnis		
pauschal	%	2,00
Betriebskosten (nicht umlagefähig)		
pauschal	%	3,00
(entspricht 4,07 €/m ² bei einer WF von 165 m ²)		

6.2 Berechnung des Ertragswertes

6.2.1 Marktüblicher Jahresrohertrag (aus 6.1.4) € 22.420

6.2.2 Bewirtschaftungskosten pro Jahr (Ansätze aus 6.1.6)

Verwaltungskosten				
Wohneinheit				
St	1,00 à €	350,00	€	350
Scheune				
St	1 à €	150,00	€	150
Verwaltungskosten gesamt			€	500
(entspricht 2,23 % des Jahresrohertrages)			€	500

Instandhaltungskosten					
Wohnen					
m²	165,09	à €	14,00	€	2.311
Scheune					
St	1,00	à €	300,00	€	300
Instandhaltungskosten gesamt				€	2.611
(entspricht 11,65 % des Jahresrohertrages)					
Mietausfallwagnis					
%	2,00	von €	22.420	€	448
Betriebskosten (nicht umlagefähig)					
%	3,00	von €	22.420	€	673
Bewirtschaftungskosten pro Jahr gesamt				€	4.232
(entspricht 18,88 % des Jahresrohertrages)				- €	4.232
6.2.3 Jahresreinertrag				€	18.188
6.2.4 Bodenwertverzinsungsbetrag (Bodenwert aus 4.3)					
%	2,60	von €	190.000	- €	4.940
6.2.5 Reinertrag der baulichen Anlagen				€	13.248
Restnutzungsdauer				J.	40
Liegenschaftszinssatz				%	2,60
Kapitalisierungsfaktor					24,69
Zwischensumme				€	327.093
Rundung				€	2.907
6.2.6 Ertragswert der baulichen Anlagen				€	330.000
6.3 Ertragswert					
Bodenwert Bauland (aus 4.3)				€	220.000
Ertragswert der baulichen Anlagen (aus 6.2.6)				€	330.000
Ertragswert aus marktüblichen Erträgen				€	550.000
Einbehalte wegen Instandhaltungsrückstau				- €	180.000
Ertragswert zum Wertermittlungstichtag				€	370.000

7

Zusammenfassende Beurteilung

Der Verkehrswert von nicht ertragsorientierten Objekten ist aus dem Sachwert abzuleiten.

Der Sachwert für das zu bewertende Objekt wurde auf der Basis eines angemessenen Bodenwertes und üblicher Herstellungskosten, unter Berücksichtigung der anzusetzenden Wertminderung wegen Alters sowie der besonders zu berücksichtigenden Gegebenheiten ermittelt.

Die Berechnung des Ertragswertes erfolgte ausschließlich als Kontroll- und Vergleichswert.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis hat in seinem Grundstücksmarktbericht zum Stichtag 1. Januar 2025 für Reihennittelhäuser mit einer Grundstücksgröße zwischen 150 m² und 300 m², einem Bodenwertniveau > 460 €/m² und einem Baujahr vor 1949 einen minimalen Kaufpreis von 80.000 € und einen maximalen Kaufpreis von 700.000 € ausgewiesen.

Lt. IVD-Wohn-Preisspiegel 2024 lagen die Kaufpreise in Bornheim für Reihenhäuser und einem einfachen Wohnwert bei 300.000 €, für einen mittleren Wohnwert bei 400.000 € und für einen guten Wohnwert bei 480.000 €.

Nach eigenen Auswertungen lagen zum Wertermittlungstichtag Kaufpreise für Resthofstellen vor. Dabei betrugen die ausgewerteten Kauffälle 1.800 €/m² - 2.700 €/m².

Der ermittelte Verkehrswert für das bebaute Grundstück (Flurstück 23) führt zu einem Wertanteil von rd. 2.060 €/m² Wohnfläche und ist entsprechend der Lage und Ausstattung als marktgerecht einzustufen.

Der mängelfreie ermittelte Verkehrswert für das bebaute Grundstück (Flurstück 23) führt zu einem Wertanteil von rd. 3.150 €/m² Wohnfläche und ist entsprechend der Lage und Ausstattung als marktgerecht einzustufen.

8 Verkehrswert

8.1 Verkehrswert des Gesamtgrundstücks

Der Verkehrswert für das mit einer teilunterkellerten, zweigeschossigen Resthofstelle (Vierseithof), bestehend aus einem zweigeschossigen Einfamilienhaus mit Anbau und Scheune, bebauten Grundstück, sowie einem mit einem Gewächshaus bebauten Grundstück und einem unbebauten Grundstück

Lindenstraße 90 - 53332 Bornheim

wird auf Basis des Sachwertes, einer Objektspezifischen Marktanpassung sowie nach Abzug der Kosten für Instandhaltungs- und Renovierungsmaßnahmen zum Wertermittlungstichtag wie folgt festgestellt:

Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag	€ 370.000
(i. W.: dreihundertsiebzigtausend EUR)	

8.2 Verkehrswert der einzelnen Flurstücke

8.2.1 Verkehrswert des bebauten Grundstücks (Flurstücks 23)

beträgt der Verkehrswert	€ 340.000
(i. W.: fünfhundertfünfzigtausend EUR)	

8.2.2 Verkehrswert des unbebauten Grundstücks mit Gewächshaus (Flurstücks 22)

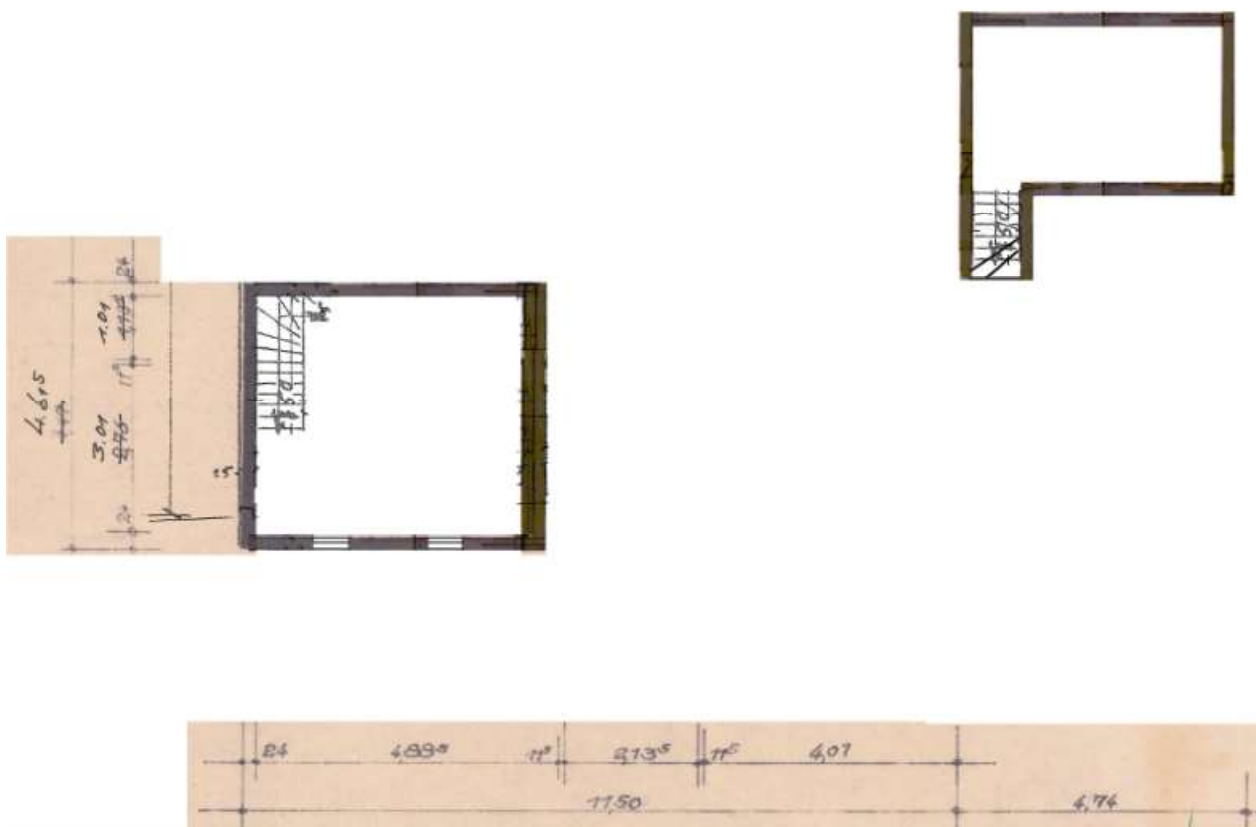
zum Wertermittlungstichtag	€ 20.000
(i. W.: zwanzigtausend EUR)	

8.2.3 Verkehrswert des unbbebauten Flurstücks 96

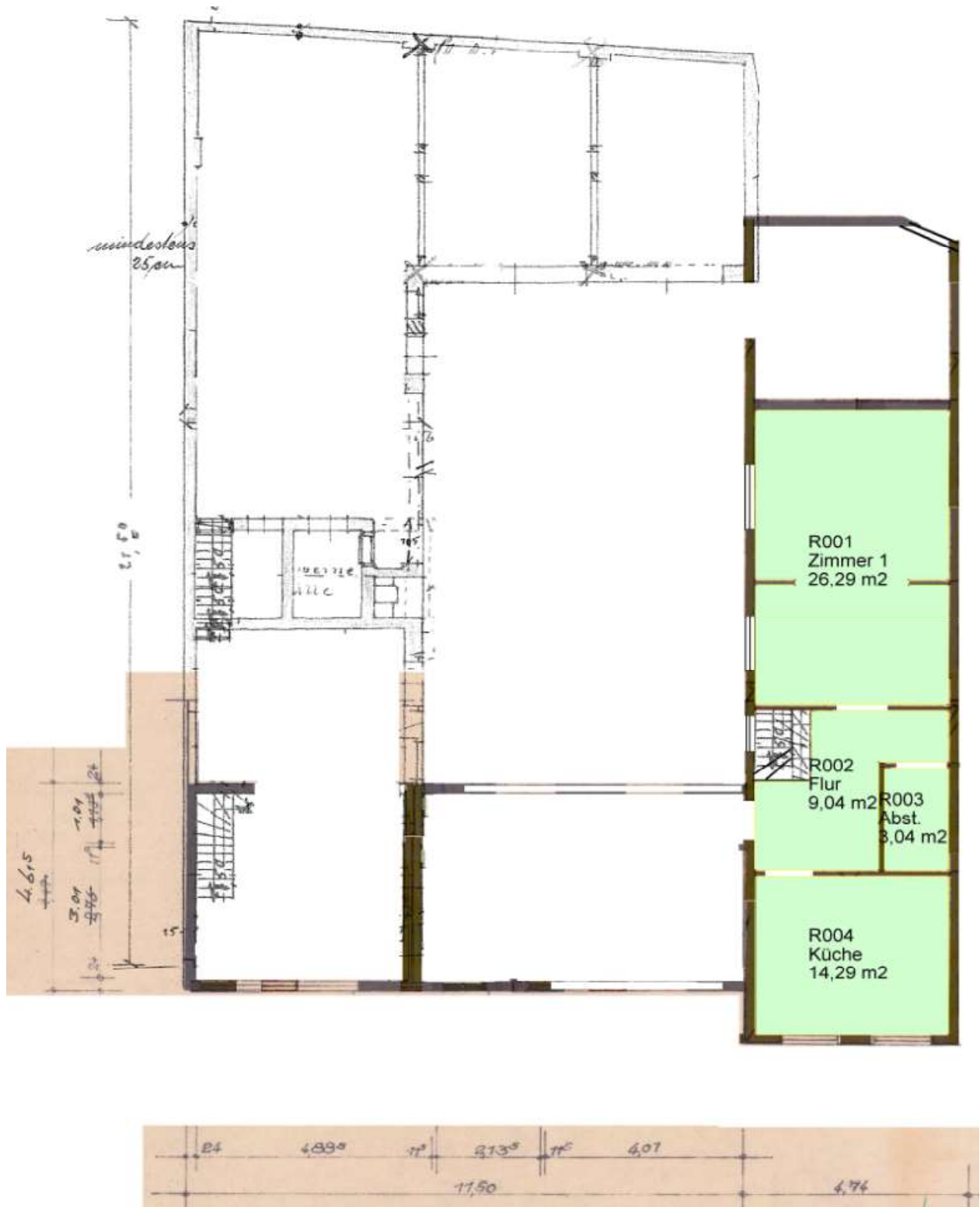
zum Wertermittlungstichtag	€ 10.000
(i. W.: zehntausend EUR)	

Anlagen

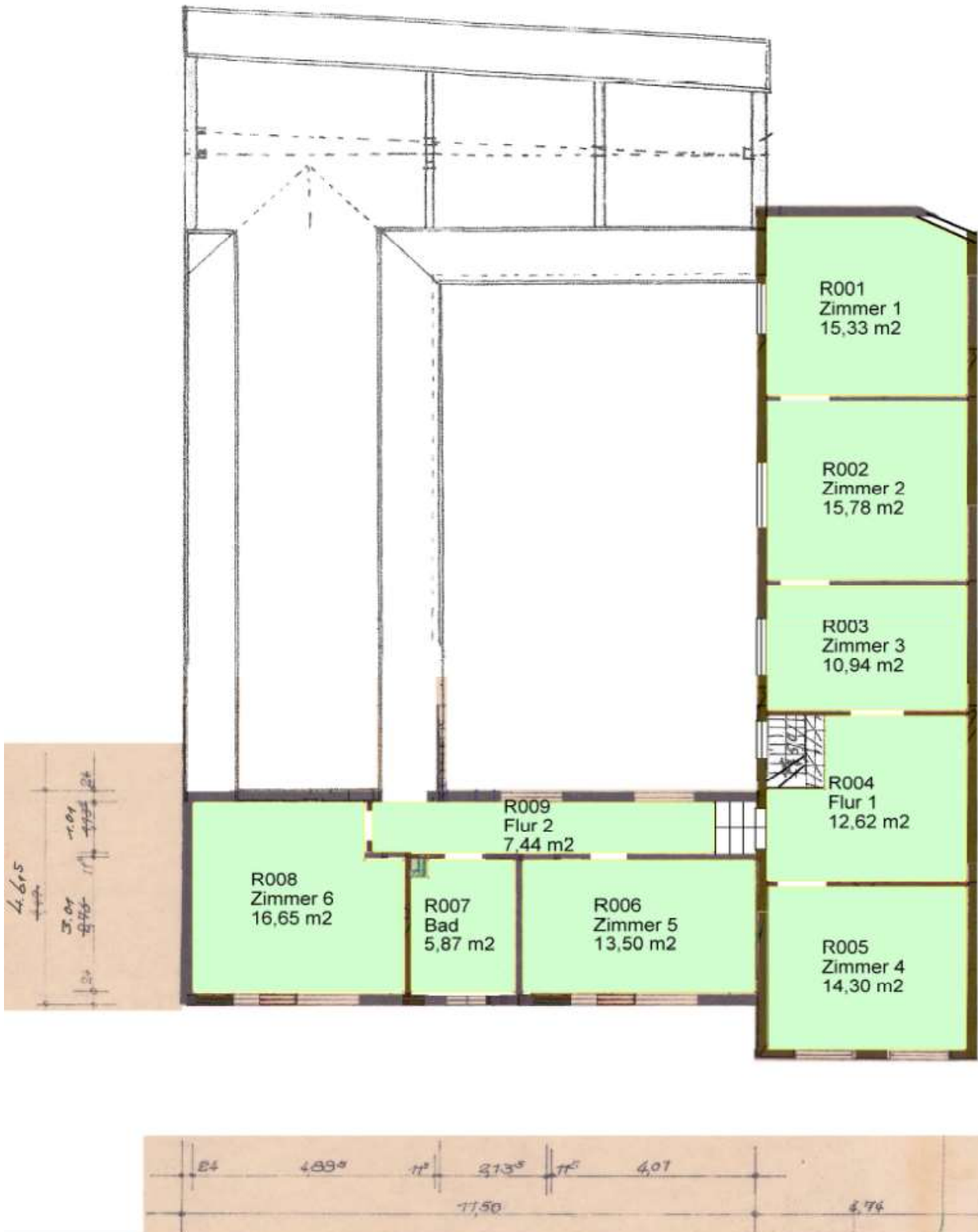
- Kurzbeschreibung (am Original)
- Grundrisse / Schnitt
- Wohnflächenaufstellung
- Fotografien



Kellergeschoss (M. ca. 1:100, verkleinert)



Erdgeschoss (M. ca. 1:100, verkleinert)



Obergeschoss (M. ca. 1:100, verkleinert)

Vierseithof mit Gewächshaus - Lindenstraße 90 - 53332 Bornheim
 Wertermittlungstichtag 27. Mai 2025 - Aktenzeichen des AG: 023 K 080/23 Wohnflächenaufstellung

Lage	Bezeichnung	Kurzbez.	Fläche m²	Anrechnung %	WF / NF m²	Bemerkung
EG	Zimmer 1	R001	26,29	100,00	26,29	
	Flur	R002	9,04	100,00	9,04	
	Abst.	R003	3,04	100,00	3,04	
	Küche	R004	14,29	100,00	14,29	
Summe EG					52,66	
OG	Zimmer 1	R001	15,33	100,00	15,33	
	Zimmer 2	R002	15,78	100,00	15,78	
	Zimmer 3	R003	10,94	100,00	10,94	
	Flur 1	R004	12,62	100,00	12,62	
	Zimmer 4	R005	14,30	100,00	14,30	
	Zimmer 5	R006	13,50	100,00	13,50	
	Bad	R007	5,87	100,00	5,87	
	Zimmer 6	R008	16,65	100,00	16,65	
	Flur 2	R009	7,44	100,00	7,44	
Summe OG					112,43	
Wohnfläche gesamt					165,09	